

2024 - 30º ANIVERSARIO DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL DE 1994

Informe Legal N° 135/2024

Letra: T.C.P. - S.

Cde.: Expte. N° 150/2020

Letra T.C.P. - P.R.

Ushuaia, 29 de octubre de 2024

**AL SECRETARIO LEGAL A/C
DR. PABLO E. GENNARO**

Viene a esta área de Sumarios e Informaciones Sumarias el expediente del registro de este Tribunal de Cuentas, caratulado: "S/ SEGUIMIENTO RES. PLENARIA N° 89/2020 LOCACIÓN COMERCIAL EDIFICIO AV. SAN MARTÍN ESQ. 25 DE MAYO - EXPTE CRPTF N° 66/2016", en el marco del seguimiento ordenado por los artículos 3° y 4° de la Resolución Plenaria N° 68/2023, obrante a fojas 319/vta y 320, a fin de tomar intervención emitiendo el informe jurídico pertinente.

ANTECEDENTES Y ANALISIS:

En el artículo 3° la referida Resolución Plenaria N° 68/2023, resolvió: "Continuar con el seguimiento de las actuaciones, a fin de conocer los resultados de la solicitud de mediación requerida por la C.P.P.yP.T.D.F. y, en consecuencia, los pasos a seguir respecto a la situación contractual entre el Organismo y la firma Hard Rock Ushuaia S.A., ya sea la revisión de los términos del contrato vigente o, en caso no arribar a un acuerdo, la instancia de la acción judicial correspondiente, instando a las autoridades del Organismo previsional para que, en las medidas a adoptar a futuro respecto del contrato, procuren no solo evaluar

*"Las Islas Malvinas, Georgias del Sur, Sándwich del Sur y los espacios marítimos
e insulares correspondientes son argentinos"*

las diferencias de valores de obra relevados, sino también la efectiva ejecución de todas las obras comprometidas, de conformidad con las ordenanzas y normativas vigentes. Ello, por los motivos expuestos en el Exordio”.

Por su parte el artículo 4° de la misma Resolución Plenaria resolvió:
“Encomendar el seguimiento de lo dispuesto en el artículo 3° de la presente a la Secretaría Legal quien deberá informar de manera trimestral los avances del mismo al Cuerpo Plenario de Miembros”.

Mediante Nota N° 108/2024-PRE-C.P.P. y P.T.D.F., del 15 de agosto de 2024, obrante a fs. 386 y 387, en el marco de la Nota Externa N° 1443/2024-TCP-S de este Tribunal de Cuentas, obrante a fs. 376/377, el Crio. Gral (R) Héctor Ernesto BORDON - Presidente - CPPyPTDF, se dirigió a la Auditora Fiscal de este Organismo de Control, CP Paula PARDO, a los fines de remitirle, en función de los artículos 3° y 4° de la Resolución Plenaria N° 68/2023, el Informe elaborado por la abogada Yamili VARGAS LUNA, Gerente de Asuntos Jurídicos de la CPPyPTDF, Informe N° 12/2024 - G.A.J.-C.P.P. y P.T.D.F., obrante a fs. 389/390, dando cumplimiento de esta manera a lo solicitado en la referida Nota Externa N° 1443/2004.

Por su parte, conforme surge de fs. 388, la Dra. Yamili VARGAS LUNA, se dirigió a Secretaría de Directorio de la CPPyPTDF, en el marco de la Nota Externa N° 1443/2024 Letra: TCP-S recibida el 06 de agosto de 2024 en ese Ente Previsional.

Manifestó la letrada VARGAS LUNA que, a raíz de lo expuesto en el párrafo anterior, la Gerencia a su cargo elaboró el referido Informe N° 12/2024 - G.A.J. - C.P.P.y-P.T.D.F., que fue elevado a Presidencia para que por su



2024 - 30° ANIVERSARIO DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL DE 1994

intermedio el Directorio indique el temperamento a seguir respecto la Locación Comercial con la empresa Hard Rock Ushuaia S.A.

Finalmente manifestó la Dra. VARGAS LUNA que adjuntó el Informe N° 12/2024 - G.A.J. - C.P.P.y-P.T.D.F., sin documental a fin de evitar él envió del mismo en forma duplicada.

Conforme surge del análisis del Informe N° 12/2024 - G.A.J. - C.P.P. y P.T.D.F., elaborado por la Dra. VARGAS LUNA, el mismo tiene por objeto poner en conocimiento del Sr. Presidente de la C.P.P.yP.T.D.F., Crio. General (R) Héctor Ernesto BORDON, un detalle del estado de situación del Contrato de Locación Comercial que la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario provincial TDF (C.P.P.yP.T.D.F.) posee con la empresa Hard Rock Ushuaia S.A.

Textualmente la Dra. VARGAS LUNA expuso: "(...) En primer lugar, es necesario recordar que el contrato de locación fue el resultado de un llamado a Concurso Privado, donde cursadas las invitaciones pertinentes, solamente la empresa Hard Rock Ushuaia S.A. se presentó y el 14 de marzo de 2016 resultó su adjudicación.

Sin embargo, 14 de abril de 2016 mediante Resolución N° 165/2016 - C.R.P.T.F. se aprueba la adjudicación y el proyecto de contrato. El cual tiene como fecha de celebración el 01 de abril y adquiere fecha cierta, mediante el impuesto al sello el 26 de mayo de 2016.

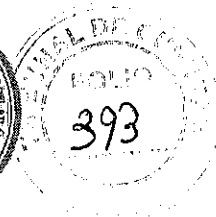
Por último, el Acta de posesión definitiva se realiza el 19 de abril de 2016.

Ahora bien, ya en curso el contrato se requiere por parte del Tribunal de Cuentas de la Provincia el expediente administrativo donde se tramitó la contratación. Es así que a partir del 12 de septiembre de 2016 comienza el control posterior de dicho Organismo y el cual se extiende hasta nuestros días. En virtud de lo acontecido en esos años y a fin de que el Directorio por intermedio de Usted pueda tomar una decisión al respecto se realiza el presente informe.

La intervención del Tribunal de Cuenta (TCP en adelante) se realizó en tres áreas: contable, legal y técnica. En lo que respecta a las incumbencias de esta Gerencia, se tratará solamente lo atinente al control legal.

Visto el expediente por la Secretaria legal del TCP, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- La Ley provincial N° 834 prevé dentro de las competencias del organismo invertir su activo según los criterios económicos de seguridad y rentabilidad.
- Específicamente se faculta a este Organismo adquirir inmuebles para destinarlos a locación comercial y no cabe imponerse para ello los requisitos previstos por la Ley provincial N° 1015.
- En este sentido, se entendió razonable la aplicación analógica de la forma de selección dado que la Ley provincial N° 834 no estipula un procedimiento para ello. En consecuencia, que las cláusulas del contrato no sean iguales a las estipuladas en el pliego de bases y condiciones no importa un impedimento legal dado que no es una contratación en el marco de la Ley provincial N° 1015 y tampoco deriva de ello la configuración de los supuestos previstos en el artículo 35 (Revocación de los Actos Administrativos del Procedimiento de Contratación).



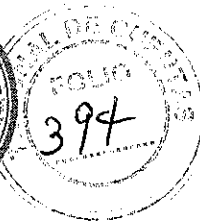
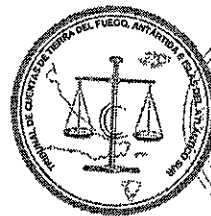
2024 - 30º ANIVERSARIO DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL DE 1994

- Si bien en el régimen utilizado no se prevén garantías, exigir las hubiera sido lo correcto de una Administración diligente a fin de salvaguardar los intereses del Estado. Lo mismo, puede decirse de la inscripción Registro PROTDF para prevenir que el locatario no encuadre en los supuestos de deudores del Estado y demás casos inhabilitados para contratar con este.
- En cuanto a que el precio se actualice, la cláusula se reputa válida.
- Respecto el plazo de duración de 20 años, si tenemos en cuenta que las operaciones que no sean locaciones habitacionales tienen un máximo de 50 años, el dispuesto en el caso concreto no excede dicho límite. Sin embargo, en caso de pactarse una prórroga deberá tenerse presente el límite legal.
- La denominación 'Locación Comercial' y la cláusula de prioridad del locatario en caso de venta del inmueble, no se observaron impedimentos legales dado que se ubican dentro del marco de la discrecionalidad del Organismo.
- Cuando se aborda el tema de la fecha de inicio, debe interpretarse como un error y debería rectificarse a la misma fecha de adjudicación.
- Atento a la cláusula de rescisión anticipada puede decirse que el CCC no puede verse modificado por el convenio. Entonces se expresa que si la ejerce el locatario deberá modificarse o adecuarse al artículo 1221 del CCC. Si la ejerce la Caja deberá aplicarse el artículo 1219 CCC.
- Por otra parte, los trabajos a ejecutarse no se encuentran alcanzados por la Ley Nacional 13.064 dado que no se ejecutan con fondos del Estado
- provincial sino que los abona directamente la locataria.
- Para finalizar, se encontraron irregularidades en cuanto a:
"Las Islas Malvinas, Georgias del Sur, Sándwich del Sur y los espacios marítimos e insulares correspondientes son argentinos"

- 1) *Compensación del valor del alquiler por los costos que va a implicar la refacción y terminación del inmueble a cargo de la locataria. De un total de 240 meses se compensan 218 meses.*
- 2) *En las cláusulas 9 y 10 se estipulan valores de costos y gastos y ejecución de obra nueva, que sin informe técnico que avalen los mismos carecen de justificativo.*
- 3) *Teniendo en cuenta que durante la mayor parte del contrato la Caja no va a recibir dinero, no queda claro cuál sería la rentabilidad que justifique la operación.*
- 4) *La posibilidad de cesión por parte del locatario sin requerir autorización previa de la locadora es un riesgo irrazonable a los intereses estatales. Porque la doctrina vigente es unánime en considerar que toda cesión está en principio prohibida salvo expresa autorización de la Administración. No podrá entenderse otorgada por silencio positivo de la misma, dado que la autorización expresa es condición de validez y no de mera eficacia.*

Establecido lo anterior, y bajo el atento control del TCP esta Caja fue realizando actividades tendientes a regularizar las observaciones dispuestas por aquel Organismo.

- *Se produjeron los informes técnicos del Ingeniero DOMATO Marcelo Fabián del 27 de noviembre de 2019, 19 y 13 de octubre de 2021 y del Arquitecto FERNANDEZ Celso Aníbal del 21 de diciembre de 2020.*
- *Se obtuvo la tasación del Tribunal de Tasaciones de la Nación.*
- *Se contrató a la Dra. COLMEIRO Guadalupe a fin de evaluar las posibles acciones a llevar a cabo por el Organismo.*



2024 - 30º ANIVERSARIO DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL DE 1994

- Se trató de reformular la duración del contrato y para ello se solicitó una mediación, la cual solo tuvo una reunión y posteriormente Hard Rock Ushuaia S.A. decidió desistir.

Entonces, 'al estar transitando el contrato todavía dentro del lapso de los 117 meses que hubieran de corresponder acorde la opinión del Ingeniero DOMATO -el contrato se inició el 1 de abril de 2016-, dicho contrato vencería en el mes de diciembre de 2025, fecha a partir de la cual, conforme a lo expresado por el Ingeniero DOMATO, habría potencial de generar un presunto perjuicio fiscal' [Nota externa N° 1443/2024 letra: TCP-S, recibida el 06 de agosto de 2024] requiere el TCP informar el estado de las tratativas en cuanto a la revisión de los términos del contrato vigente o en su caso, de no arribar a un acuerdo, la iniciación de la acción judicial correspondiente (...).

La Dra. VARGAS LUNA, conforme surge del último párrafo de su Informe (fs. 390/vta), habría adjuntado, para una mejor y más informada decisión, los informes técnicos, legales y la tasación, documentación que no puede ser corroborada en esta instancia, por cuanto dicha documentación no fue agregada en ocasión de remitirse a este Organismo la Nota N° 108/2024-PRE-C.P.P. donde se adjuntó el Informe N° 12/2024 - G.A.J. - C.P.P. y P.T.D.F.

CONCLUSIÓN

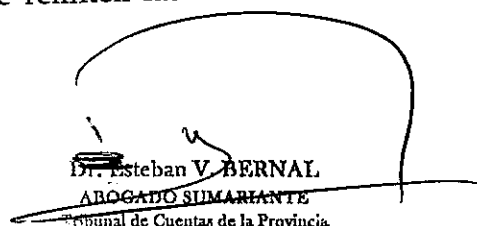
En virtud de que la Dra. Yamili VARGAS LUNA, Gerente de Asuntos Jurídicos de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario provincial TDF (C.P.P. y P.T.D.F.), en el marco de la Nota Externa N° 1443/2024 Letra: TCP-S, elaboró el Informe N° 12/2024 - G.A.J. - C.P.P. y P.T.D.F., tratando lo atinente al control legal y detallando el estado de situación del Contrato de Locación que la C.P.P.yP.T.D.F. posee con la empresa Hard Rock Ushuaia S.A. y

*"Las Islas Malvinas, Georgias del Sur, Sándwich del Sur y los espacios marítimos
e insulares correspondientes son argentinos"*

habría adjuntando Informes técnicos, legales y la tasación, a los fines de elevarlo al Sr. Presidente de la C.P.P.yP.T.D.F. para que por su intermedio el Directorio de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario provincial TDF (C.P.P. y P.T.D.F.) indique el temperamento a seguir respecto a la Locación Comercial con la empresa Hard Rock Ushuaia S.A., en cuanto a la revisión de los términos del contrato vigente entre la C.P.P.yP.T.D.F. y la firma Hard Rock Ushuaia S.A. o en caso de no arribar a un acuerdo, la iniciación de la acción judicial correspondiente, se sugiere continuar con el presente seguimiento hasta tanto el nuevo Directorio de la C.P.P.yP.T.D.F.), establezca los lineamientos a seguir, debiéndose informar al Cuerpo Plenario de Miembros el estado del mismo cada tres meses.

Reiterando lo ya manifestado en los Informes Legales N° 69/2024 y 112/2024, ambos Letra: TCP - S, el seguimiento recomendado en el párrafo anterior, tiene en cuenta que el Informe de Razonabilidad confeccionado por el Ing. Marcelo Fabián DOMATO, en sus conclusiones obrante a fojas 220, expuso que corresponderían únicamente 117 meses de canon locativo y no los 240 originalmente pactados, por lo que al estar transitando el contrato todavía dentro del lapso de los 117 meses que hubieran correspondido conforme a esa opinión - el contrato se inició el 1 de abril de 2016-**(por lo que vencería en diciembre de 2025, es decir dentro de 19 meses)** ni siquiera en esa hipótesis se puede afirmar la existencia de daño actual a la fecha, que justifique el ejercicio de acciones propias.

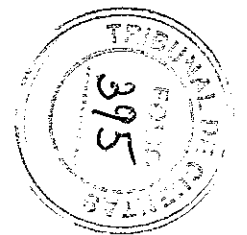
En mérito de las consideraciones vertidas se remiten las actuaciones para la continuidad del trámite.


Dr. Esteban V. BERNAL
ABOGADO SUMARANTE
Tribunal de Cuentas de la Provincia

Reporte de Instrumentos Jurídicos y voces al 29-10-2024

Tipo-Nro-Año-Letra	Proc. de Int.	Carátula del Expte. o Asunto Nota	Categoría	Voces	Res. que aprueba	Res. Compartida?
Informe-135/2024 TCP- IS	Seguimientos	Expte N° 150/2020 Letra: TCP-PR, caratulado: "S/SEGUIMIENTO RES.- PLENARIA N° 89/2020 LOCACION COMERCIAL EDIFICIO AV. SAN MARTIN ESQ. 25 DE MAYO - EXPTE CRPTF N° 66/2026"	Ley provincial N° 834 - Régimen Previsonal para el Personal Policial Provincial, Territorial y Servicio Penitenciario de la Provincia.	Facultades Caja Explotación Comercial - Art. 34 contrato de locación de Hard Rock y Caja de Policía	Resolución Plenaria 68/2023	C.P.: S.L.: C.S.L.: Pro.L:


Dr. Esteban V. BERNAL
 ABOGADO SUMARIANTE
 Tribunal de Cuentas de la Provincia







2024 - 30° ANIVERSARIO DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL DE 1994

Nota Interna N° 4041 /2024

Letra: T.C.P. - S.L.

Cde. Expte. N° 150/2020

Letra: T.C.P. - P.R.

Ushuaia, 30 de octubre de 2024

SR. VOCAL ABOGADO

EN EJERCICIO DE LA PRESIDENCIA

DR. MIGUEL LONGHITANO

Comparto el criterio vertido en el Informe Legal N° 135/2024 Letra: T.C.P. - S., suscripto por el Dr. Esteban BERNAL, como así también sus Voces Jurídicas, en el marco del Expediente del corresponde, caratulado: "S/SEGUIMIENTO RES. PLENARIA N° 89/2020 LOCACION COMERCIAL EDIFICIO AV. SAN MARTIN ESQ. 25 DE MAYO - EXPTE CRPTF N° 55/2016".

En función de ello, se remiten las presentes actuaciones a efectos de su conocimiento y, por su intermedio, al Vocal de Auditoría.

Dr. Gustavo Fabián MIRABELLI
a/c de la Secretaría Legal
Tribunal de Cuentas de la Provincia

"Las Islas Malvinas, Georgias del Sur, Sandwich del Sur y los espacios marítimos e insulares correspondientes son argentinos"

